

REFERAT Plan- og Udviklingsudvalget d. 21-06-2021

Mødedato Mandag d. 21. juni 2021 kl. 13:20

Mødested Tune Hallen

Mødedeltagere Torben Hoffmann, Mortan Martinsson, Mehmet Zeki Dogru, Marc Genning, John T. Olsen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 11.55 for Strandby Høje (etageboliger) og ny busterminal ved I	4
Endelig vedtagelse af Tillæg nr. 6.1 til Kommuneplan 2017 - Strandby Høje.....	10
Underskriftsark.....	12

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning

Godkendt.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget

Resume

Godkendelse af dagsorden fra det ekstraordinære møde den 21. juni 2021

Indstilling

Center for Politik, Organisation & Borgerbetjening indstiller at dagsorden godkendes.

Sagens forløb

21-06-2021 Plan- og Udviklingsudvalget

Beslutning ikke frigivet

Punkt 2: Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 11.55 for Strandby Høje (etageboliger) og ny busterminal ved Hundige Station

21-005903

Beslutning

1.-2. anbefales.

Udvalget anbefaler, at p-normen for detail- og servicefunktioner sættes til 1 pr 100 kvm

Mehmet Zeki Dogru (Ø) stemte imod, idet at de ønsker almenyttige boliger, samt mener, at byggeriet er for højt og fjerne grønne områder.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Resume

Forslag til Lokalplan nr. 11.55 for Strandby Høje (etageboliger) og ny busterminal ved Hundige Station har været i offentlig høring fra den 24. marts til og med 19. maj 2021. I høringsperioden er der indkommet 28 høringssvar, hvoraf høringssvar nr. 24 har vedhæftet en underskriftindsamling med 783 underskrifter og høringssvar nr. 28 har vedhæftet en underskriftindsamling med 88 underskrifter. Administrationen har ikke modtaget høringssvar til Miljørapporten. Administrationen har gennemgået alle høringssvarene. Høringssvarene har givet anledning til mindre ændringer af lokalplanforslaget. Planforslagene fremlægges til endelig politisk vedtagelse.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller,

1. at forslag til Lokalplan nr. 11.55 for Strandby Høje (etageboliger) ved Hundige Strandby (jf. Bilag nr. 1) vedtages endeligt,
2. at forslag til Udbygningsaftale (Bilag nr. 2) til en fodgængerovergang over Hundige Stationsvej vedtages endeligt.

Sagsbeskrivelse

Byrådet godkendte 27. april 2020 udbudsvilkårene for salg af arealer i Hundige Strandby, deriblandt arealet ved Hundige Station som Lokalplan nr. 11.55 omhandler.

Byrådet besluttede den 5. oktober 2020 valg af byder i forbindelse med et salg af kommunale arealer. Ved Hundige Station (tidligere Delområde A) ønskes mulighed for at opføre en etagebebyggelse med ca. 284 boliger samt at placere den eksisterende busholdeplads på en del af det samlede areal. Byggeriet kræver en ny lokalplan, da området i de eksisterende lokalplaner er udlagt til "Blandet bolig og erhverv, Centerformål og Boligformål", hvor der ikke er tilstrækkelig med byggemuligheder.

Administrationen har udarbejdet forslag til Kommuneplantillæg nr. 6.1 (se særskilt sag) der muliggør, at Lokalplan nr. 11.55 kan ændre områdets anvendelse til "Boligformål" med mulighed for etageboliger og "Tekniske anlæg og trafik anlæg" såsom busterminal med mulighed for at etablere maksimum 350 m² detail- og servicefunktioner i forbindelse med trafikplads og S-togstation.

Gældende plangrundlag

Området (matrikel nr. 7000aa, Hundige By, Kildebrønde og en del af matrikel nr. 7000æ, Hundige By, Kildebrønde) er i dag omfattet af tre lokalplaner. Lokalplan nr. 11.02 for del af Hundige Center fra 1981, Lokalplan nr. 11.29 for boligbebyggelsen Søjlegården i Hundige fra 1992 og Lokalplan 11.40 for Hundige Storcenter, Center 2, 3 og randbebyggelse fra 2005. Se lokalplanernes afgrænsninger på Bilag 1 Kort med eksisterende lokalplaner.

Lokalplan nr. 11.02 gælder for en del af Waves og parkeringsarealerne omkring varmecentralen samt arealet under gangbroen fra stationen til Portalen samt Hundige Station. For lokalplanen gælder maksimalt 880 etagemeter inden for delområdet, hvor Lokalplan nr. 11.55 har sin afgrænsning. Derudover er der ingen bestemmelser for delområdet.

Lokalplan nr. 11.29 gælder for det meste af arealet nord for gangbroen samt boligbebyggelsen Søjlegården. For lokalplanen gælder en bebyggelsesprocent på 35 for området som hele og et etageantal på maksimum 3.

Lokalplan nr. 11.40 gælder for en del af Waves, Hundige Centervej og arealet syd for gangbroen. Lokalplanen udlægger ikke areal til bebyggelse inden for delområdet, hvor Lokalplan nr. 11.55 har sin afgrænsning.

De tre lokalplaner ophæves alle for det område, hvor forslag til Lokalplan nr. 11.55 bliver gældende.

Planforslag i offentlig høring

Forslag til lokalplan nr. 11.55 giver mulighed for opførelse af etageboliger i varierende højder på 5-6 etager i op til 25 meter. Der må opføres maksimum 19.350 m² boligetagemeter.

Høringssvar

Der er i høringsperioden indkommet 28 høringssvar i alt hvoraf høringssvar nr. 24 har vedhæftet en underskriftindsamling med 783 underskrifter og høringssvar nr. 28 har vedhæftet en underskriftindsamling med 88 underskrifter. Derudover har administrationen tilføjet enkelte ændringer. Alle høringssvar og administrative rettelser er behandlet i høringsskemaet, som fremgår af Bilag nr. 3. I det nedenstående er høringssvarene delt op i emner, da mange af dem går igen i de forskellige høringssvar.

• **Pendlerparkering**

Flere høringssvar (1, 19, 23, 24 og 28) kommenterer på afstanden til den nye pendlerparkering, en større utryghed ved at den er placeret længere væk fra stationen, bekymring over at pendlere vil tage eksisterende beboerparkering i brug, og det kan blive til betalingsparkeringspladser.

Administrationen vurderer, at antallet af pendlerparkeringspladser er dækket, da der etableres lige så mange pladser, som der findes i området i dag. Derudover sikrer den nye placering af pendlerparkeringspladser en niveuafri adgang til stationen, så gangbesværet borgere er tilgodeset. Administrationen vurderer også, at den øget afstand på maksimum 100 meter er en overkommelig forøgelse i afstand for pendlere. Hegnsgårdens beboerparkering er placeret væk fra stationen, derfor vurderer administrationen ikke, at pendlere vil tage Hegnsgårdens parkering i brug. Administrationen vurderer, at der med realisering af lokalplanen ikke vil komme yderligere pendlertrafik ved Grønlykkeparken, da afspærringen af Vangeleddet ned mod Hundige Centervej ikke vil blive fjernet.

• **Parkeringsnorm**

Flere høringssvar (1, 14 og 23) kommenterer parkeringsnormen til boligerne og synes, den er for lille og bør hæves.

Kommuneplan 2017 har en parkeringsnorm på 1,5 parkeringsplads per etagebolig. Derudover ligger lokalplanens byggeri i et stationsnært kerneområde (Et stationsnært kerneområde har en radius på 600 meter fra stationen). Derfor vurderer administrationen, at parkeringsnormen i lokalplanen på 1 parkeringsplads per 100 m² boligareal, som værende passende, da der er flere muligheder for offentlig transport (S-tog og lokale/regionale busser)

• **Lejeboliger / mindre boliger**

Flere høringssvar (1, 5, 9, 11, 15 og 21) kommenterer, at der både er mangel på og nok af lejeboliger i området. Der er også et ønske om mindre boliger.

I det forudgående udbud blev der beskrevet, at Greve Kommune ikke vil stille grundkapital til rådighed for alment boligbyggeri. Administrationen vurderer, at udbuddet og lokalplanen lever op til flere af pejlemærkerne i Planstrategi 2019 – 'Den blandede, trygge by med plads til forskellighed' og 'En by til det gode liv – hele livet'. Lokalplanens bebyggelse er privat udlejning, som administrationen vurderer, vil tiltrække mere ressourcestærke borgere. Samtidig indeholder bebyggelsen forskellige størrelser lejligheder med en mindstestørrelse ned på 40 m² og dermed giver mulighed for mange forskellige typer af beboere – ung som gammel, enlige og familier. Administrationen har tilføjet udbuddets krav om minimumlejlighedsstørrelser i lokalplanen.

• **Ghetto og tryghed**

Flere høringssvar (2, 4, 6, 8, 12, 15, 16, 17, 18 og 25) kommenterer, at mere etagebyggeri vil tiltrække utryghedsskabende personer til et i forvejen belastet område, og at det ikke vil blive et tryggere område. Der er en bekymring om, at området vil blive dyrere for de borgere, der i forvejen ikke har mange penge, og at det ikke vil kunne lejes ud og derfor vil ende som byggeri for anviste beboere. Desuden er der en uforståenhed overfor, at alle etageboliger skal være i Hundige, og at der skal bygges etageboliger igen nu, hvor der er blevet revet nogle ned for at skabe bedre trivsel.

Det kriminalpræventive råd beskriver i deres principper for tryghed i byrum, at områder med blandede funktioner (såsom boliger og busterminal) bliver mere trygge på grund af, at de giver mere daglig liv og trafik, og dermed flere til at holde

øje med, hvad der sker i området. Med lokalplanen for bebyggelsen og den nye busterminal vil der yderligere komme fysiske tiltag, som forbedret belysning og overskuelige byrum. Bebyggelsen vil give mulighed for, at flere med deres daglige færdsel kan holde øje med området. Derfor vurderer administrationen i lighed med principper fra det kriminalpræventive råd, at området vil blive tryggere. Prissætningen på huslejer i de almene boligforeninger er uafhængig af andre typer af boligformer såsom privat udlejning, andel- eller ejerbolig, hvorfor administrationen vurderer, at der ikke vil ske huslejestigninger, som følge af lokalplanens bebyggelse. Administrationen ser området ved Hundige Station som attraktivt, da der er kort vej til kysten og grønne områder, indkøb og pendlermuligheder. Det er heller ikke administrationens vurdering, at bygherre ville have budt, hvis ikke de havde en forhåbning om at kunne afsætte de kommende boliger. Fingerplanen giver mulighed for at opføre tæt bebyggelse omkring stationerne på grund af stationsnærheden. Derfor vurderer administrationen, at det giver god mening også at bygge tæt ved stationerne i Greve Kommune.

Bygherre er opmærksom på problematikken omkring den nuværende utryghed i området og de oplyser, at de arbejder med tryghedsskabende byrum. I øvrigt henvises til vedlagte bilag 5, som er udarbejdet af bygherre om deres tanke med byggeriet i forhold til områdets udvikling.

- **Grønne områder**

Flere høringssvar (5, 6, 9, 12 og 24) kommenterer, at der mangler grønne områder i Hundige, og at bebyggelsen fjerner det sidste grønne areal i området. Det foreslås, at arealet i stedet kan bruges til et træningsareal. Desuden er der afsat for lidt fælles friarealer til bebyggelsen.

Det er administrations vurdering, at området for lokalplanen i dag ikke har nogle grønne arealer med grønne rekreative kvaliteter. Derimod er der et vildt buskads i den nord- og sydlige ende af området og nogle afskærmende træer ud mod Hundige Stationsvej. Med lokalplanens bebyggelse vil der komme grønne fælles friarealer, der ligger ud mod den gennemgående sti og stationens perroner, og dermed bliver til glæde for både beboere og brugere af sti og station. Derudover vil der ved busterminalen komme begrønnede regnvandsbede, der skaber et grønt islæt mellem station og busterminal, udover at det fungerer som en klimasikring af området. Administrationen vurderer dermed, at projektet med dets grønne tiltag har en større kvalitativ karakter, end området har i dag.

- **Etageantal**

Flere høringssvar (5, 6, 7, 21 og 24) kommenterer, at der ikke ønskes et byggeri på 6 etager, og at det i lokalplanen er uklart beskrevet, om det er i 6 eller 7 etager. Der ønskes et byggeri, der svarer til de 4 etager, som beskrevet i Kommuneplan 2017.

Administrationen vurderer, at området godt kan tåle 6 etager, da området allerede har flere etagebebyggelser på 6 etager, og at det dermed arkitektonisk er tilpasset området. Etageboliger ved stationsområder er derudover i tråd med Fingerplanen, der giver mulighed for at bygge højt og tæt ved stationer på grund af stationsnærheden. Det er administrationens vurdering, at bebyggelsen er på maksimum 6 etager, da den indskudte etage er en intern etage og dermed er en etage, hvor der kun er adgang til via lejligheden på 6 etage. Samtidig er der kun mulighed for en indskudt etage de få steder, hvor det er markeret i lokalplanens kortbilag.

- **Bygningshøjde**

Flere høringssvar (9, 12 og 24) kommenterer, at 25 meter er for højt et byggeri, og at det er med til at skabe utryghed. Bebyggelsen bliver sammenlignet med Brøndby Strand.

Administrationen vurderer, at den omkringliggende bebyggelse har en bygningshøjde, der også giver mulighed for en stor bygningshøjde på lokalplanområdet, da det vil falde naturligt ind i området. Administrationens vurdering bliver underbygget af lokalplanens Miljørapport, som viser, at bebyggelsens bygningshøjde vil være væsentlig i nærområdet, men at det passer ind i et allerede tæt bebygget område. Derimod kan bebyggelsen ikke ses fra fjernområder, da det ikke er væsentligt højere end den nært beliggende bebyggelse og træerne i og omkring området.

- **Busterminal og midlertidig busholdeplads**

To høringssvar (1 og 19) kommenterer, at den kommende busterminal ikke bliver beskrevet i detaljer i lokalplanen, og at den midlertidige busholdeplads vil generere flere mennesker, trafik og svineri i området ved Hegnsgården.

Lokalplanen viser en afgrænsning af den kommende busterminal og sætter krav til, hvor mange og hvilke slags busser og biler den skal kunne betjene samt bedre belysning og inventar. Den nærmere udformning af busterminalen foregår i en sideløbende proces. Administrationen vurderer, at med de krav lokalplanen stiller, vil der kunne planlægges for en både

funktionel og tryk busterminal. Den midlertidige busholdeplads vil blive placeret på et afgrænset areal fra den øvrige trafik på parkeringsarealet ved Waves. Mens den er i brug vil der blive opsat en god skiltning, så passagerer bliver guidet nemt til og fra stationen. Desuden vil der blive renholdt på arealet med samme standard som på den nuværende busholdeplads. Dermed vurderer administrationen, at passagerer ikke vil forvirre sig ind på Hegnsgårdens arealer, og at det ikke vil blive nødvendigt med opsætning af porte, afspærringer eller lignende.

- **Tilgængelighed / Ældre og handicapvenlig boliger**

Flere høringssvar (1, 10 og 11) spørger til, om boligerne vil være ældre og handicapvenlige og kommenterer, at det er vigtigt med ledelinjer for blinde ved busholdepladsen og at både bebyggelse og busterminal forholder sig til 'Dansk Standard om tilgængelighed for alle'.

Boligerne og bebyggelsen vil leve op til Bygningsreglementets krav til tilgængelighed, men boligerne bliver ikke decideret opført til ældre og handicappet. Derimod er der på den anden side af banen ved Frydenhøj Allé planlagt for både ældreboliger og plejehjem. Handicaprådet vil i processen med busterminalen få mulighed for at kommentere planerne for busterminalen, som tilsvarende skal indrettes med fokus på tilgængelighed. Administrationen vurderer derfor, at der i det omkringliggende område er mulighed for at finde en egnet ældrebolig, og at der i projektet for busterminalen vil blive indtænkt tilgængelighed.

- **Støj**

To høringssvar (24 og 26) kommenterer, at de er imod, at der bliver opført støjbelastet boliger, og at boligernes altaner ikke vil blive brugt på grund af støj, samt at der mangler en nærmere beskrivelse af støjdæmpende foranstaltninger og spidsbelastninger for støj.

Bygherre har fået udarbejdet en støjrapport på den specifikke bebyggelse, som viser, at de østvendte facader mod øst og de fælles friarealer overholder støjgrænserne. Der er dog enkelte altaner ved busterminalen og rundkørslen ved Hundige Centervej, hvor de vejledende støjgrænser ikke bliver overholdt. Her er der i lokalplanen krav til et forhøjet værn i glas, der skal placeres på indersiden af rækværket med balustre, så de overordnet får det samme udtryk som resten af altanerne. Derudover er der mulighed for at opsætte et støjværn ved rundkørslen, hvis det skulle blive nødvendigt. Dermed vurderer administrationen, at lokalplanen tager hensyn til de altaner, hvor der vil være udfordringer med støj.

- **Regnvand**

Tre høringssvar (13, 26 og 27) kommenterer, at Banedanmark skal kontaktes inden arbejdet nær skel går i gang – herunder afledning af skybrudsregn. Derudover mangler Dansk Naturfredningsforening, at det bliver tydeliggjort, hvordan regnvand skal renses og afledes, at der ikke skal være en dispensationsmulighed under bestemmelserne, samt at der er referencer til bilag og tillæg i § 8, som gør teksten meget teknisk.. Bygherren for bebyggelsen er i processen blevet gjort opmærksom på, at DSB ikke vil modtage skybrudsregn ud over det de allerede modtager, så § 8.1 ikke kan overholdes.

Administrationen har bragt Banedanmarks ønske om dialog videre til de to bygherrer for hver især bebyggelsen og busterminalen. Administrationen vurderer, at muligheden for dispensation skal tages ud af bestemmelserne, da bygherre altid vil kunne søge om det. Det er herefter så op til myndigheden og Byrådet, om de vil imødekomme det. Referencerne til bilag og tillæg i § 8.1 hører til Spildevandsplanen og er dermed ikke en del af lokalplanen. Administrationen foreslår at slette referencerne og muligheden for dispensation samt at Banedanmark slettes fra bestemmelse om skybrudsvand, da det kan skabe forvirring. I forhold til afledning af skybrudsvand har DSB tidligere i processen sagt, at der ikke er nogen problemer med skybrudsregn i dag. Lokalplanen sætter krav om et højere serviceniveau for regnvand end der er på arealet i dag, da der skal opføres boliger i området. Administrationen vurderer, at der med bestemmelserne om et højere serviceniveau og krav om regnvandsbede, skybrudslavninger og wadier i lokalplanen ikke vil blive tilført mere skybrudsregn ved den nuværende afledning, end der gør i dag.

- **Vind**

To høringssvar (24 og 26) kommenterer, at byggeriet vil skabe vind og turbulens omkring byggeriet, som kan få betydning for miljøet omkring bebyggelsen og busterminalen. Det kan ikke ses behandlet i lokalplanen.

Bygherre har fået en rådgiver til at belyse muligheder for at dæmme op for generende vindforhold omkring bebyggelsen.

Administrationen har på baggrund af rådgivers anbefalinger indarbejdet bestemmelser, der skal sikre afskærmning mod vind for eksempel ved at sikre altanernes afskærmning.

- **Skoler**

To høringssvar (15 og 23) kommenterer, at der ikke er nok skoler i området til at tage imod nye børn, og hvad bliver der gjort for at aktivere børn og unge i området.

Hvert år får Greve Kommune udarbejdet en befolkningsprognose for til- og fraflytning i kommunen samt fordeling af alder på borgerne sammenholdt med, hvad der bliver bygget. Udvikling af området ved Hundige Station er indregnet, og kapaciteten af eksempelvis børn i daginstitutioner og skoler bliver løbende beregnet og tilpasset. Det er derfor administrationen vurdering, at der er plads på skolerne i Hundige til at der tilflytter familier med børn i skolealderen. Lokalplanen er en fysisk plan, der ikke omhandler aktivering af børn og unge. Det er administrationen vurdering, at det areal, der skal bebygges ikke er et areal der i dag bruges til aktiviteter for børn og unge.

• Derudover

Et enkelt høringssvar, der kommer ind på navngivningen af området og projekterne. Et andet høringssvar fra politiet omhandler skiltningen i området. Et høringssvar kommer med et forslag til en alternativ proces for lokalplanen, så borgerne bliver medbestemmende i forslaget. DSB Ejendomme kommer med en kommentar til cykelparkeringen tilhørende stationen.

Navnet til byudviklingsområdet (Hundige Strandby) er valgt for at give de tre underområder i Hundige Strandby en samlet identitet og samtidig give Hundige et nyt identitetsskabende kvarter. Navngivningen af de tre underområder lægger sig op ad de tre forskellige bebyggelser, der bliver muliggjort i de tre kommende lokalplaner. Strandby Høje er etageboliger med en højere bygningshøjde, Strandby Have er blandet bebyggelse (etageboliger og rækkehuse) med fokus på grønne omgivelser og Strandby Huse er punkthuse med lejligheder. I forbindelse med byggesagen vil politiet blive hørt om skilteplanen. Borgerinddragelsen har ud over de almindelige høringer været suppleret med et rådgivende udvalg. I 2018 blev det Rådgivende udvalg med borgere og interessenter fra området inviteret til dialog og byvandring i området. Fra denne dialog er der kommet ekstra fokus på tryghed. På baggrund af input fra det rådgivende udvalg fik Greve Kommune udarbejdet et volumenstudie, der viser hvor meget og hvor højt et byggeri der passer ind i området. Dette studie blev igen forelagt og kommenteret af det Rådgivende udvalg. Derfor vurderer administrationen, at borgere og interessenter i Hundige har været involveret i processen forud for udbud og lokalplan og dermed har været medbestemmende for krav til udbud. Cykelparkeringen på brodækket er ikke en del af lokalplanområdet, og er dermed ikke inkluderet i kravet i § 5.6. Administrationen har præciseret bestemmelsen §2.1 'Lokalplanens område', så det er tydeligt at brodækket fra Hundige Station til Portalen ikke er inkluderet i lokalplanen, så der ikke sker misforståelser i byggesagen og videre frem.

Behandling af høringssvar har givet anledning til forskellige ændringer i lokalplanen jf. bilag 3. Administrationen har desuden foretaget mindre justeringer med præciseringer og aktive links ind i bestemmelser til relevante kortbilag. Ligeledes er krav til facademateriale og parkeringsnorm til detail- og servicefunktion fra udbuddet sat ind i bestemmelserne.

Bygherre argumenterer dog for, at bestemmelsen om parkeringsnormen på 1 parkeringsplads pr. 25 m² detail- og servicefunktion ikke fastholdes, da de kun har mulighed for at placere 350 m² detail- og servicefunktion i tilknytning til busterminalen og/eller Hundige Station. Bygherre har planer om at placere en kioskfunktion, pauselokaler til bus og togpersonale samt vicevært til boligbyggeriet. Bygherre mener ikke, at ovenstående skaber et behov for 14 parkeringspladser. Bygherre vurderer derudover, at et integreret pauselokale til bus- og togpersonale i boligbebyggelsens underetage kan være med til at skabe tryghed, da det så bliver flyttet og placeret i åben forbindelse med busterminalens byrum fra den eksisterende placering under gang-/cykelbroen.

Administrationen er enig i, at lokalplanens muligheder for detail- og servicefunktioner samt bygherres specifikke planer for detail- og servicefunktion er erhverv og funktioner, der knytter sig til busterminalen og stationen. Derfor vurderer administrationen, at de kunder, der vil bruge kioskfunktionen, i høj grad vil være pendlere, og personer der er i transit mellem bus og tog. Funktionen er dermed ikke et mål i sig selv for indkøb som eksempelvis en dagligvarebutik. Brugerne af pauselokale vil bruge lokalet, som en del af deres arbejdsdag. De vil dermed ikke parkere deres private bil på stedet. Samtidig vurderer den juridiske rådgiver på salget, at det vil være en mindre ændring af udbudskravene, som derfor er mulig. Samlet set kan administrationen derfor godt bifalde en parkeringsnorm for detail- og servicefunktion på 1 parkeringsplads pr. 100 m² detail- og servicefunktion, da administrationen vurderer, at det vil være tilstrækkeligt med 4 parkeringspladser til brug for de ansatte i kioskfunktionen og viceværten til boligbebyggelsen.

Hvis Byrådet vælger at anbefale en ændring af parkeringsnorm for detail- og servicefunktion fra 1 parkeringsplads pr. 25 m² detail- og servicefunktion til 1 parkeringsplads pr. 100 m² detail- og servicefunktion, vil administrationen ændre parkeringsnormen i lokalplanen og kommuneplantillægget efter Byrådet endelige vedtagelse, før den bliver annonceret og offentliggjort.

Alle ændringer er i øvrigt vist med rødt i bilag 1. Derudover foreslår administrationen mindre justeringer af lokalplanafgrænsningen i det sydøstlige hjørne for at opnå en naturlig afgrænsning af lokalplanområdet imellem boligområde og offentlige stiarealer. Tilsvarende ændres afgrænsningen af kommuneplanrammen i Kommuneplantillæg nr. 6.1. Administrationen foreslår også justering af delområdeafgrænsningerne for at tilgodese kommunens vejnet og

bibeholde stien langs banen som en gang-/cykelsti. Ændringerne er vist i bilag 1 på "Kortbilag til vedtagelse" og kan sammenlignes med "Kortbilag forslag". Efter vedtagelsen vil kun det endelige bilag ligge i lokalplanen.

Lovgrundlag

Planlovens kapitel 5 om lokalplanlægning

Økonomiske konsekvenser

Salgsaftalen er betinget af et nyt plangrundlag. Det betyder, at Greve Kommune med vedtagelse af Lokalplan nr. 11.55 vil kunne indgå den endelige handel af området.

Når lokalplanen er vedtaget vil købesummen blive frigivet, og køber skal betale købesummen på 42.570.000 ekskl. moms senest 5 dage efter vedtagelse af lokalplanen. Der er meddelt rådighedsbeløb og frigivet anlægsbevilling i mødesag d. 5.10.2020 i Byrådet.

Lokalplanen er udarbejdet i henhold til de planprincipper, der fremgår af udbudsmaterialet, herunder den maksimale bebyggelsesprocent, etageantal, bygningshøjde, facademateriale og antal parkeringspladser.

Øvrige Konsekvenser

I forbindelse med realiseringen af lokalplanen vil der blive udarbejdet en teknisk aftale mellem bygherre og Greve Kommune om placering af cykelparkering. Derudover vil der blive lyst en deklaration i forhold til brugsret af parkeringspladser mellem de to matrikler med boligbebyggelser.

Kommunikation

De endeligt vedtagne planer annonceres og offentliggøres på kommunens hjemmeside og på Plandata.dk umiddelbart efter den politiske behandling. Desuden sendes der et underretningsbrev via digitalpost ud i det område, hvor lokalplanforslaget har været i høring. Ydermere underrettes de borgere mv., der har indgivet høringssvar.

Tidsplan

Efter annoncering af den endelige vedtagelse af lokalplan og kommuneplantillæg er der fire ugers klagefrist til Planklagenævnet. Efter de fire uger kan lokalplanen ikke længere påklages og dermed er lokalplanen endelig gyldig.

Sagens forløb

21-06-2021 Plan- og Udviklingsudvalget

Beslutning ikke frigivet

21-06-2021 Økonomiudvalget

Beslutning ikke frigivet

21-06-2021 Byråd

Beslutning ikke frigivet

Bilag

Bilag nr. 1_Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 11.55

Bilag nr. 2.1 Endelig udbygningsaftale - Strandby Høje, Hundige Strandby

Bilag nr. 2.2_Illustration af udbygningsaftalen

Bilag nr. 2.3_Beskrivelse af udbygningsaftale

Bilag nr. 4_Samlet høringssvar til lokalplan nr. 11.55

Bilag nr. 3_Høringsnotat

Bilag nr. 5_Fremtidens Strandby Høje notat

Punkt 3: Endelig vedtagelse af Tillæg nr. 6.1 til Kommuneplan 2017 - Strandby Høje

21-001063

Beslutning

Anbefales, med p-norm som i lokalplanen.

Mehmet Zeki Dogru (Ø) stemte imod, idet at de ønsker almennyttige boliger, samt mener, at byggeriet er for højt og fjerner grønne områder

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Resume

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 6.1 til Kommuneplan 2017 for Strandby Høje har været i offentlig høring i 8 uger fra den 24. marts 2021 til og med den 19. maj 2021.

Der er indkommet 5 høringssvar. Høringssvarene er administrativt behandlet (jf. bilag 1) og har ikke givet anledning til ændringer. Administrationer har mindre justeringer af kommuneplanforslaget. Selve Kommuneplantillæg nr. 6.1 (jf. bilag 2) fremlægges nu til endelig vedtagelse sammen med endelig vedtagelse af Lokalplan 11.55 for Strandby Høje, som forelægges parallelt med denne mødesag.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller, at Kommuneplantillæg nr. 6.1 for Strandby Høje vedtages endeligt.

Sagsbeskrivelse

Forud for høring på forslag til Kommuneplantillæg nr. 6.1 for Strandby Høje har hele Hundige Strandbyområdet været i forudgående høring (forhøring) for at indkalde idéer og forslag i efteråret 2020. Her indkom kommentarer om foretrukne boligtyper til seniorer, forhold knyttet til busterminalområdet om parkering for blandt andet pendlere og seniorer samt om cykelparkering. Kommentarerne fra forhøringen blev behandlet på Byrådet den 22. marts 2021 - i forbindelse med sagen om Forslag til Tillæg nr. 6.1 til Kommuneplan 2017.

Kommuneplantillæg nr. 6.1

I gældende Kommuneplan 2017 er der i dag mulighed for blandet bolig og erhverv i form af etagebebyggelse. Der bliver frem over mulighed for boliganvendelse i form af etagebebyggelse, samt mulighed for at opretholde området som trafikknudepunkt for tog og busser. Der kan desuden etableres op til 350 m² detail- og servicefunktioner tilknyttet områdets funktion som trafikterminal. Den bebyggelsesmæssige udnyttelse bliver fra, at der i dag er en bebyggelsesprocent på 90 % til, at der kan være bebyggelse på op til 150 %. Byggeriet kunne før være op til henholdsvis 15 meter i 4 etager samt 21 meter i 6 etager. Nu kan det blive op til 25 meter højt byggeri fordelt på 6 etager og med en underetage til parkering, depotrum etc.

Da der er gode kollektive transportmuligheder ved Hundige Station er parkeringsnormen reduceret fra nuværende 1½ parkeringsplads til 1 parkeringsplads pr. 100 m² bolig. Pendlerparkering flyttes til Waves tagparkering med adgang via broen imellem Waves og S-togstationen.

Høringssvar til kommuneplantillæg nr. 6.1

I høringsperioden fra den 24. marts 2021 til og med den 19. maj 2021 er der indkommet i alt 5 høringssvar.

De indkomne høringssvar omhandler ønsker om lavere byggeri som fx 3-4 etager, idet 6 etager opfattes for højt. Det bemærkes ligeledes, at det grønne og dyrelivet forsvinder.

Samtidig ønskes der ikke flere lejeboliger i området, som kan påvirke kommunens økonomi negativt, hvis boligerne ikke kan lejes ud. Der gives udtryk for, at udlejede boliger kan medføre socialt skævt klientel og øget frygt for utryghed i området. Det frygtes, at grupper af unge mennesker på stationsområdet vil gøre området endnu mere utrygt, da problemerne ikke kan løses i dag.

Der er dog også ønske om at leje bolig i området, samt om at arkitekturen spiller op til Strandcentrets arkitektur.

Bemærkninger til hørings svar

Kommuneplantillæg nr. 6.1 har til hensigt at opføre ny boligbebyggelse, samtidig med at busholdepladsen fortsat ligger centralt i forhold til S-togstationen. Boligbebyggelsen skal bl.a. videreføre Planstrategiens hensigt om at borgere skal kunne bo i kommunen hele livet. Det kræver et varieret udbud af boliger til alle aldre og i forskellige boligtyper. I dette område bliver der mulighed for lejligheder som privat udlejning, hvilket der ikke findes mange lejlighedstyper af i Hundige. Boligtypen vil dermed kunne understøtte en øget mobilitet i boligmassen i Greve Kommune, da der i de almene boligselskaber er ventelister på lejligheder.

Boligbebyggelsen skal med sin højde på byggeriet funktionelt og arkitektonisk spille sammen med busholdepladsen og de omkringliggende bebyggelser. Det er dog i lige så høj grad et ønske, at ny bebyggelse i området skal bidrage til at skabe et mere trygt byrum at færdes i og omkring Hundige Station. Ved mere byggeri i området skabes mere liv og aktivitet i det ellers til dels øde og utrygge område omkring Hundige Station. Med boliganvendelsen vil der bl.a. komme flere øjne i området, som vil give en naturlig overvågning. I byrummet vil der kunne etableres overskuelige og synlige områder, og samtidig kan ny belysning i området være med til at oplyse arealer, som ellers kan være mørke om aftenen og natten. Administrationens bemærkninger til plante- og dyrelivet fremgår af bilag 1.

Administrationen vurderer, at de indkomne hørings svar ikke giver anledning til at foretage ændringer af forslag til Kommuneplantillæg nr. 6.1. Der er dog mindre administrative ændringsforslag, der omfatter justering af rammeafgrænsningen i forhold til de offentlige vej- og stiarealer samt tekst om at øvrige retningslinjer fortsat er gældende, udover parkeringsnorm for biler ift. boliganvendelsen.

Lovgrundlag

Planlovens kapitel 4 om kommuneplanlægning.

Økonomiske konsekvenser

I udbudssagen, behandlet på Byrådet den 27. april 2020, er der redegjort for de økonomiske forhold ved udbud af arealerne og herunder afledte økonomiske konsekvenser.

Øvrige konsekvenser

Endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg nr. 6.1 for Strandby Høje er knyttet til den endelige vedtagelse af Lokalplan 11.55 for Strandby Høje.

Kommunikation

De endeligt vedtagne planer annonceres offentligt efter byrådets behandling.

Tidsplan

Efter annoncering af den endelige vedtagelse af Kommuneplantillæg nr. 6.1 er der fire ugers klagefrist til Planklagenævnet. Efter de fire uger kan kommuneplantillæg ikke påklages længere. Kommer der ingen klager, vil kommuneplantillægget være retsgyldig fra offentliggørelsesdatoen (når den endelige plan er indberettet til Plandata.dk).

Sagens forløb

21-06-2021 Plan- og Udviklingsudvalget

Beslutning ikke frigivet

21-06-2021 Økonomiudvalget

Beslutning ikke frigivet

21-06-2021 Byråd

Beslutning ikke frigivet

Bilag

Bilag 1, Høringsskema Kommuneplantillæg nr. 6.1-25052021

Bilag 2, Indsigelse Greve Strand Grundejerforening 18052021

Bilag 3, KP tillæg 6.1-14062021

Punkt 4: Underskriftsark

Beslutning

-

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget

Resume

Elektronisk underskriftsark

Sagens forløb

21-06-2021 Plan- og Udviklingsudvalget

Beslutning ikke frigivet